

PETER
BLOK

*EJER
LEJLIGHEDER*

3. UDGAVE

JURIST- OG
ØKONOMFORBUNDETS
FORLAG

Ejerlejligheder

3. udgave

© 1995 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Printed in Denmark 1995
ISBN 87-574-1772-5

Forord

2. udgave af denne bog udkom i 1982. Der er ikke i årene herefter gennemført større ændringer i lovgivningen om ejerlejligheder, ej heller vedrørende adgangen til opdeling. For så vidt angår andelslejligheder, som er nært beslægtede med ejerlejligheder, og som er behandlet i bogens kapitel 9, foretoges nogle vigtige ændringer ved en ændring af boligfællesskabsloven i 1994. Hertil kommer løbende ændringer i den tilgrænsende lovgivning af betydning for ejerlejligheder som eksempelvis leje- og skattelovgivningen.

Behovet for en ajourføring af fremstillingen betor dog navnlig på fremkomsten af et stort antal nye domme og andre afgørelser. Også en del utrykte afgørelser er inddraget i fremstillingen. De mange nye afgørelser har stort set kunnet indpasses i bogens systematik, som således – bortset fra enkelte justeringer – er uændret i forhold til 2. udgave.

Fremstillingen er ført a jour til den 1. januar 1995.

Kapitel 8 om ejerlejligheder og skat (og kapitel 9, III 6 om andelslejligheder og skat) er revideret – i vidt omfang ny-skrevet – af lektor, lic. jur. *Henrik Gam*, Handelshøjskolen i København. For denne meget værdifulde bistand bringer jeg min hjerteligste tak.

København, april 1995

Peter Blok

Indholdsfortegnelse

Sidetalene er anført i parentes

Kapitel 1. Indledning

- I Ejerlejlighedssystemets indførelse og udvikling i Danmark (1-16)
 - 1. Systemets historie og udbredelse i udlandet (1-2)
 - 2. Ejerlejlighedslovens gennemførelse og de senere ændringer af loven (2-5)
 - 3. Fordele og ulemper ved ejerlejlighedssystemet set fra den enkeltes synsvinkel (5-6)
 - 4. Den boligpolitiske diskussion om ejerlejlighedssystemet (7-11)
 - 5. De øvrige nordiske lande (11-16)
- II Arbejdet afgrænsning og metode (16-21)
- III Ejerlejligheden som juridisk konstruktion (21-25)
 - 1. De forskellige begrebsbestemmelser i lovgivning og teori (21-25)
 - 2. Forholdet til tinglysningsystemet (25-26)
 - 3. Juridisk beskrevne retsforhold (26-27)

Kapitel 2. Opdelning i ejerlejligheder

- I Hvilke ejendomme (bygninger) kan opdeles? (29-67)
 - A. Indledning (29-35)
 - 1. Overblik over de pågældende regler (29-31)
 - 2. Ejendomme med flere bygninger (31-32)
 - 3. Udvalgte regler (32-34)
 - 4. Overgangsregler (34-35)
 - B. Bygninger der kan opdeles (35-38)
 - C. Udlede bygninger der ikke indeholder 2 beboelseslejligheder (38-49)
 - 1. Anvendelsesområdet for EFLE § 10 stk. 1, nr. 2 (38-41)
 - 2. Dokumentation m.v. (41-43)
 - 3. De enkelte Evaluationskrav (43-49)
 - 4. Boligregulering lovens bestemmelser om forbedringer (49)
 - D. Fredede bygninger (49-51)

- F. Ejendomme (bygninger), der ikke kan opdeles (52-54)
 - 1. Bygninger, der ikke er omfattet af EJLL § 10, stk. 1 (52)
 - 2. Ejendomme, der er omfattet af EJLL § 10, stk. 2 (52-54)
 - G. Særlige bestemmelser om delvis opdeling (54-56)
 - H. Videreopdeling m.m. i allerede opdelte ejendomme (56-59)
 - I. Indsigelser mod tinglysning af en anmeldelse om opdeling eller mod gyldigheden af en stedfunden opdeling (59-66)
 - J. «Indstykning» af ejerlejligheder (66-67)
- II. Almindelige regler om opdeling (67-88)
- 1. Beslutning om opdeling træffes af ejendommens ejer (67-68)
 - 2. Anvendelse af ejerlejlighedssystemet i særlige tilfælde (69-74)
 - 3. Opdelingens nærmere udformning (74-78)
 - 4. Eksklusiv brugsret over dele af grunden (79-83)
 - 5. Den tinglysningsmæssige fremgangsmåde. Fordelingstillene (83-86)
 - 6. Den oprindelige ejendoms retlige status efter opdelingen (86-87)
 - 7. Senere ændring af opdelingen (87-88)
- III. De oprindelige lejerers retsstilling efter ejendommens opdeling (88-103)
- 1. Restejendommen (88-90)
 - 2. Beskyttelse mod opsigelse m.v. (90-94)
 - 3. Beboerrepræsentation (94-96)
 - 4. Omkostningsbestemt leje (96-99)
 - 5. Konflikt mellem den oprindelige ejers stilling som udlejer af restejendommen og hans stilling som medlem af ejerforeningen (99-103)
- IV. De oprindelige panthaveres retsstilling efter opdelingen (103-110)
- 1. De oprindelige hæftelser hviler med deres fulde beløb på hver enkelt ejerlejlighed, medmindre anden ordning gennemføres (103-106)
 - 2. Spørgsmål vedrørende pantegældens forfald (106-108)
 - 3. Relaksation og opdeling af hæftelserne (108-110)
- V. Salg og udlejning af lejligheder i ejendomme under opdeling (110-115)
- 1. Salg af ejerlejligheder betinget af ejendommens opdeling (110-112)
 - 2. Den betingede skødehavers retsstilling (112-114)
 - 3. Udlejningspligt. Tidsbegrænsede lejemål (114-115)

Kapitel 3 Den enkeltes råden over sær- og fællesejendom

- I. Grænsen mellem sær- og fællesejendom (117-121)
- II. Retlig råden over ejerlejligheden (121-177)
 - A. Rådighedens karakter og genstand (121-123)

- B. Overdragelse (123-151)
 - 1. Almindeligt (123-127)
 - 2. Mangler ved ejerlejligheder (127-142)
 - a. Mangler ved særejendom (128)
 - b. Mangler ved fællesejendom generelt (129-130)
 - c. Mangler ved fællesejendom, der gøres gældende af den enkelte lejleghedsejer (130-138)
 - d. Mangler ved fællesejendom, der gøres gældende af ejerforeningen (138-142)
 - 3. EJLL § 16 a (142-148)
 - 4. Særlige spørgsmål vedrørende førstegangssalg (148-151)
 - C. Pantsætning (151-167)
 - 1. Almindeligt (151-156)
 - 2. Problemer i forbindelse med senere udlejning af lejligheden (156-159)
 - 3. I hvilket omfang et panthaverne bundet af senere vedtægtsændring m.v. (159-167)
 - 4. Panthavernes stilling ved fælleskabets opløsning (167)
 - D. Udlejning (167-173)
 - 1. Forholdet mellem lejleghedsejeren og lejeren (167-172)
 - 2. Forholdet til ejerforeningen (172-173)
 - E. Stiftelse af servitutter (173-174)
 - F. Udstykning og sammenlægning m.v. (174-175)
 - G. Arv, skilsmisse og separation (176-177)
- III. Retsforfølgning mod ejerlejligheden (178-181)
- 1. Udløpsadgangen kan ikke afskrives ved vedtægtsbestemmelse (178-179)
 - 2. Retsforfølgningen skal rettes mod den samlede ejerlejlighedsret (180)
 - 3. Forholdet mellem ejerforeningen, kreditorer og lejleghedsejernes særkreditorer (181)
- IV. Forholdet råden over særejendom (182-186)
- V. Den enkelte råden over fællesejendom (186-192)
- A. Forholdet råden (186-188)
 - B. Rådighedsret (189-192)
- VI. Medleghedsret og det medbyrdeforhold (192-199)
- 1. Almindelige retshandlingsregler (192-193)
 - 2. EJLL § 8 (193-199)
- VII. Offentligretlige rådighedsbegrænsninger (199-208)
- 1. Almindeligt (199-200)
 - 2. Begrænsninger i rådigheden over den enkelte ejerlejlighed (200-203)
 - 3. Begrænsninger i rådigheden over fællesejendom (203-208)

Kapitel 4 Fællesomkostninger

- I Hvad er fællesomkostninger? (209-214)
- II Forholdet mellem ejerforeningen og lejlighedsejerne og mellem disse indbyrdes (214-269)
 - A. Omkostningsfordelingen (214-239)
 1. Lovens ordning (EJLL § 6) (214-222)
 2. Fravigelse fra lovens ordning i den oprindelige vedtægt (222-228)
 3. Senere ændring af omkostningsfordelingen (228-239)
 - a. Ved aftale (228)
 - b. Ved flertalsbeslutning (228-237)
 - c. Ændring af en urimelig omkostningsfordeling i medfør af aftalelovens § 36 (237-239)
 - B. Pligten til at betale bidrag (239-269)
 1. Opkrævning af bidrag (239-241)
 2. Grundfond (241-242)
 3. Pligten påhviler den til enhver tid værende ejer (243-246)
 4. Bidragsrestancer hviler ikke på ejerlejligheden (247-253)
 5. Vedtægtsbestemmelser om erhververens hæftelse for den tidligere ejers restancer (253-256)
 6. Sikring af ejerforeningens krav ved pant i lejlighederne (256-269)
- III Forholdet til ejerforeningens kreditorer (269-281)
 1. Stiftelse af kontraks- og erstatningskrav mod ejerforeningen (269-270)
 2. Kan ansvaret begrænses gennem vedtægtsbestemmelse? (270-273)
 3. Søgsmål mod ejerforeningen. Dennes formue. Kan en dom over ejerforeningen danne grundlag for udlæg hos lejlighedsejerne? (273-279)
 4. Krav mod den enkelte lejlighedsejer (279-281)
- IV Skæringsproblemer i forbindelse med ejerskifte (281-298)
 1. Indledning (281)
 2. Forholdet til fælleskreditorerne (281-282)
 3. Forholdet til ejerforeningen (282-287)
 4. Forholdet mellem køber og sælger (287-298)

Kapitel 5. Vedtægten

- I Vedtægten karakter (299-300)
- II Normalvedtægten (301-302)

- III Den individuelle vedtægt (302-332)
 1. Tilblivelse. Oprindelige og senere vedtægter (302-305)
 2. Forholdet mellem den individuelle vedtægt og normalvedtægten (305-307)
 3. Indhold (307-311)
 4. Påtaleret (311-317)
 5. Godkendelse efter planlovens § 42 (317-326)
 6. Tilsidesættelse af urimelige vedtægtsbestemmelser i medfør af aftalelovens § 36 (326-332)
- IV Ændring af vedtægten (332-342)
 1. Begrænsninger i adgangen til at ændre vedtægten ved flertalsbeslutning (332-338)
 2. Den tinglysningsmæssige prøvelse (338-342)
- V Tinglysning af vedtægtsbestemmelser som pyldphedsbetingelse inter partes (342-346)
- VI Tinglysning af vedtægtsbestemmelser og andre dispositioner i ejerforeningen til beskyttelse mod tredjemand (346-355)
- VII Husorden (355-363)
 1. Indhold m.v. (355-361)
 2. Særligt om lejelovens § 67, stk. 2 (361-363)
- VIII Domstolsprøvelse og foreningsvoldgift (363-377)
 1. Almindeligt om adgangen til domstolsprøvelse (363-365)
 2. Voldgiftsklausuler (365-370)
 3. Endeligheds klausuler (370-377)

Kapitel 6. Ejerforeningen

- I Karakteristik af ejerforening (377-384)
 1. Ejerforeningens retsstatus i dansk ret (377-378)
 2. Sammenligning med forening i dansk ret (379-384)
- II Ejerforeningens organer (384-460)
 - A. Indledning (384-388)
 - B. Generalforsamlingen (388-418)
 1. Medlemskab, adgang, medlemskab m.m. (388-391)
 2. Stemmeret efter fordelingsret. Fravigelse herfra (391-395)
 3. Simplet og kvalificeret majoritet, jf. normalvedtægten § 1, stk. 3 og 4 (395-399)

4. Stemmeretten: Fuldmagt, inhabilitet m.m. (400-411)
5. Særligt om stemmeretten i tilfælde, hvor en person er indehaver af flere lejligheder i ejendommen. EJLL § 2, stk. 4. Behovet for begrænsning i den oprindelige ejers stemmeret (411-418)
- C Ledelsen: bestyrelse og administrator (418-457)
 1. Bestyrelsen er det principale ledelsesorgan. Ansættelse af administrator er ikke obligatorisk (418-421)
 2. Valg af bestyrelsesmedlemmer (421-426)
 3. Formregler vedrørende bestyrelsens virksomhed (426-427)
 4. Bestyrelsens pligter og beføjelser. Konsekvenser af, at bestyrelsen har overskredet sin bemyndigelse (427-434)
 5. Ansættelse og afskedigelse af administrator. Tilsidesættelse af urimelige vedtægtsbestemmelser om udpegning af administrator (434-445)
 6. Administrators pligter og beføjelser (445-447)
 7. Repræsentationen af ejerforeningen udadtil. Tegningsret og andre fuldmagtsspørgsmål (447-453)
 8. Ledelsens erstatningsansvar (453-457)
- D. Revision (457-460)

- III Sekundære ejerforeninger, samarbejde mellem ejerforeninger og lignende (461-468)
1. Begrebet sekundære ejerforeninger. Oprettelse heraf (461-464)
 2. Nærmere om forholdene i en ejendom, hvor der er oprettet sekundære ejerforeninger (464-466)
 3. Samarbejde med omkringliggende faste ejendomme. Samadministrerede ejerforeninger. Medlemskab af grundejerforening (466-468)

Kapitel 7. Generalforsamlingens beslutninger

- I Oversigt (469-472)
- II Grundlæggende begrænsninger i generalforsamlingens kompetence (472-487)
 - A. Kompetencen omfatter som hovedregel kun fællesejendom, ikke særejeendom (472-479)
 1. Hovedreglen (472-475)
 2. Modifikationer (475-477)
 3. Ophævelse af begrænsninger i rådigheden over særejeendom (477-479)
 - B. Kontraktmæssige rettigheder over fællesejendom eller vedrørende den fælles administration (479-481)
 - C. Ændring af fordelingsstal, omkostningsfordeling eller stemmeret (481-482)
 - D. Ejerlejlighedsfællesskabets opløsning (482-487)

- III Dispositioner vedrørende fællesejendom (487-532)
 - A. Indledning (487-492)
 1. Problemstillingen (487-490)
 2. Beslægtede retsområder (490-492)
 - B. Sædvanlige eller nødvendige dispositioner til bevarelse og udnyttelse af ejendommen (konservativ administration) (493-499)
 1. Fremmed ret (493-495)
 2. Dansk ret (495-499)
 - C. Udgiftskrævende forbedringer, nyanskaffelser eller ændringer (progressiv administration) (499-513)
 1. Fremmed ret (499-503)
 2. Dansk ret (503-513)
 - a. På ejerforeningens bekostning (503-511)
 - b. På egen bekostning (511-513)
 - D. Ændringer i anvendelsen af fællesejendom (513-515)
 - E. Retlige dispositioner over fællesejendom (515-521)
 - F. Oprettelse af yderligere ejerlejligheder (521-523)
 - G. Beslutninger i forbindelse med ejendommens udelejlighed (523-527)
 - H. Majoritetsmisbrug. Løsligelsesgrundbetingelsen (527-532)
- IV Retsstillingen ved ugyldige generalforsamlingsbeslutninger (532-542)
 1. De forskellige ugyldighedstilfælde (532-534)
 2. Hvorledes og af hvem kan ugyldigheden påvises påklænde? (535-540)
 3. Fortabelse af ugyldighedsindsigelsen ved utiltænkt afkald eller passivitet (540-542)
- V Positive minoritets- eller individualbetøbelser (542-548)
 1. Normalvedtægts tilfælde (542)
 2. Den enkeltes ret til at forlange, at ejendommen ikke forrentes og i øvrigt administreres forsvarligt (542-548)

- VI Sammenfatning (549-551)

Kapitel 8. Ejerlejligheder og skat

- I Ejendomsvurdering og beskatning (553-558)
 1. Ejendomsvurdering (553-557)
 2. Ejendomsskatter (557-558)
- II Indkomstopgørelsen (558-567)
 - A. Indkomstopgørelsen i beudlejet tilfælde (558-568)
 1. Ejerlejligheder anvendt til beboelse for ejeren (559-564)
 2. Ejerlejligheder udlejet til beboelse (564-567)

3. Ejerlejligheder benyttet af ejeren til erhvervsvirksomhed (567-572)
 4. Ejerlejligheder udlejet til erhverv (572)
 5. Lån optaget af ejerforeningen. Dennes indtægter. Er ejerforeningen et selvstændigt skattesubjekt? (572-578)
- B Fortjeneste ved salg (578-592)
1. Oversigt (578-579)
 2. Beskatning ved erhvervelse i næringsvirksomhed (579-582)
 3. Skattefritagelse i medfør af parcelhusreglen (582-584)
 4. Beskatning ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder (584-586)
 5. Ejendomsavancebeskatningsloven (586-588)
 6. Beskatning af genvundne afskrivninger (588-589)
 7. Fortjeneste ved salg af dele af den faste ejendoms fælles bestanddele eller af ejerlejligheder ejet af ejerforeningen (589-590)
 8. Skattemæssige spørgsmål i forbindelse med andre boligfællesskabers overgang til ejerlejligheder (590-592)
- III Formueopgørelsen (592-593)
- IV Særlige afgifter ved anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder og ved første-gangsoverdragelse af ejerlejligheder i ældre ejendomme (593-596)
1. Afgift ved anmeldelse om opdeling (593-594)
 2. Afgift ved førstegangsoverdragelse (594-596)
- V Andre spørgsmål (596-597)
1. Merværdiafgift (596-597)
 2. A- eller B-indkomst (597)
 3. Lønsumsafgift (597)

Kapitel 9. Anpartslejligheder

- I Begrebet anpartslejlighed og dets forhold til ejerlejlighedsloven (599-610)
1. Begrebet anpartslejlighed (599-603)
 2. Forholdet til ejerlejlighedsloven. Boligfællesskabsloven af 1976 (603-608)
 3. Boligfællesskabsloven af 1979 og de senere ændringer af denne (608-610)
- II Forbudet mod oprettelse af boligsamejer (anpartslejligheder) (610-634)
1. Forbudet i boligfællesskabslovens § 13, stk. 1 (610-624)
 2. Undtagelserne i § 13, stk. 3 og 4 (624-627)
 3. Forbudet i § 13, stk. 2 (627-630)
 4. Sanktioner (630-632)
 5. Forbudet mod oprettelse af boliginteressentskaber m.v. (632-634)

- III Hovedlinier vedrørende retsstillingen i boligsamejer (635-661)
1. Det almindelige udgangspunkt (635-638)
 2. Oplysningspligt og priskontrol ved salg (638-640)
 3. Udlejning af en anpartslejlighed. Særligt om adgangen til at opsiges lejer (641-643)
 4. Spørgsmålet om fortrinsret for bidrag til fællesomkostninger (643-655)
 5. Andre formueretlige spørgsmål (655-659)
 6. Skat (659-661)

Bilag

- Ejerlejlighedsloven (lbkg. nr. 601 af 21/8 1990) (663-669)
- Uddrag af boligfællesskabsloven (lbkg. nr. 917 af 10/11 1994) (670-673)
- Normalvedtægt for en ejerforening (bkg. nr. 251 af 14/6 1966 som ændret ved lbkg. nr. 124 af 16/3 1976) (674-677)
- Uddrag af bkg. nr. 1024 af 15/12 1993 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) (678-680)
- Eksempel på anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder (bilag 8A-8C til boligministeriets cirk. nr. 177 af 25/8 1977) (681-687)

Litteratuforkortelser (689)

Andre forkortelser (691)

Ukendte register (699)

Reviser over domme og andre afgørelser (710)